

Begründung

**Bebauungsplan – Änderung Nr. 48/6
„Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße“
Bauleitplanung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Gemarkung Haßloch, Flur 2

Satzungsbeschluss

Stadt Rüsselsheim am Main
Fachbereich Umwelt und Planung
Bereich Stadtplanung

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung	3
1.1. Beschluss Historie	3
1.2. Ziel	3
2. Übergeordnete Planung	4
3. Bebauungspläne.....	4
4. Aufstellungsverfahren	5
4.1. Bebauungsplan-Änderungsverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.....	5
4.2. Verfahrensdurchführung.....	6
5. Räumlicher Geltungsbereich	7
6. Städtebauliche Situation - Bestand.....	7
7. Planung	8
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
8.1. Art der baulichen Nutzung	8
8.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA).....	8
8.1.2. Flächen für den Gemeinbedarf.....	9
8.2. Maß der baulichen Nutzung	9
8.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Vollgeschosse (VG).....	9
8.2.2 Höhe der Baulichen Anlagen	10
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
8.3.1. Abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO).....	11
8.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	11
8.3.3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)	11
8.4 Stellplätze	11
8.5 Einfriedung.....	11
8.6 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB)	11
8.6.1 Öffentlicher Fuß- und Radweg (Flur: 2, Flurstück: 134/3)	11
8.7 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	12
8.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte	12
9 Erschließungsanlagen.....	12
9.1. Ver- und Entsorgung.....	12
9.1.1. Versorgung mit Gas und Strom	12
9.1.2. Breitbandkabelzugang	12
9.1.3. Trinkwasserversorgung	12
9.1.4. Löschwasserversorgung.....	13

9.1.5.	Belange der Feuerwehr	13
9.1.6.	Ableitung Schmutzwasser, Niederschlagswasser	14
10.	Umweltschützende Belange	14
11	Nachrichtliche Übernahme	14
11.1	Hochwasserschutz, Regelungen des Wasserabflusses	14
11.1.1	Vernässungsgefährdete Flächen	14
11.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6a BauGB; § 78b WHG)	16
11.2	Trinkwasserschutzzone III B	16
12	Auswirkungen des Bebauungsplans	17
12.1	Voraussichtliche Kosten der Bauleitplanung / Grobschätzung	17
12.2	Flächenbilanzierung	17

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1. Beschlusshistorie

Gemäß DS 15/16-21 (Planung der Versorgung mit Betreuungsplätzen für unter Dreijährige) hat die Stadtverordnetenversammlung am 02.06.2016 zur Kenntnis genommen, dass im Grundschulbezirk Georg-Büchner-Schule (Dicker Busch) ein zusätzlicher Bedarf von 48 Betreuungsplätzen für unter Dreijährige im Jahr 2016/17 besteht.

Laut DS 249/16-21 (Zwischenbericht zur Planung der Versorgung mit Betreuungsplätzen für Kinder ab drei Jahren bis zum Schuleintritt 2017/2018 und folgenden Betreuungsjahre Bezug (...)) überträgt die Stadtverordnetenversammlung dem Magistrat, bei künftigen privaten und öffentlichen Wohnbauprojekten zu prüfen, ob die Errichtung einer Kindertagesstätte mit berücksichtigt werden kann.

Am 16.05.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung mit der DS 512 und 513/16-21 (Planung der Versorgung mit Betreuungsplätzen U3 bzw. Ü3) den dringenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren sowie Kinder zwischen 3 Jahren und dem Schulantritt zur Kenntnis genommen und Maßnahmen zur Verringerung des Defizits an Betreuungsplätzen beschlossen.

Weiterhin nimmt die Stadtverordnetenversammlung mit der Vorlage 512/16-21 zur Kenntnis, dass stadtweit 421 U3-Betreuungsplätze (Stand 01.02.2019) in Tageseinrichtungen für Kinder oder Kindertagespflege zur Verfügung stehen. Dies entspricht bei der Berücksichtigung von drei Jahrgängen aktuell einer Versorgungsquote von rund 17 %. Mittelfristig wird aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung weiterer Bedarf entstehen. Um die Zielvorgabe von 35 % zu erreichen, fehlen weitere 411 U3-Betreuungsplätze.

Für Kinder zwischen 3 Jahren und dem Schulantritt stehen 2.389 Betreuungsplätze zur Verfügung (Stand 01.02.2019). Dies entspricht einem Versorgungsgrad von 80 %. Im Betreuungsjahr 2019/2020 fehlen damit insgesamt 588 Betreuungsplätze zur Erreichung einer 100 %igen Versorgungsquote.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.06.2019 mit dem Beschluss der Vorlage DS 547/16-21 (Grundsatzbeschluss zum Projekt „Kita Thüringer Straße“ in Trägerschaft des Freien Kindergartens Rüsselsheim e.v.) die weitere Vorgehensweise zum Ersatzneubau der Kindertagesstätte auf dem Grundstück der katholischen Kirchengemeinde „Auferstehung Christi“ beschlossen.

1.2. Ziel

Mit der Durchführung der Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/6 „Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße“ soll das Gebiet zukunftsweisend entwickelt werden. Insbesondere soll die Erledigung der kommunalen Pflichtaufgabe – der Bereitstellung von Plätzen in Kindertagesstätten – unterstützt werden, um die Bedürfnisse der Einwohner zu decken. Auf dem südlich der katholischen Kirchengemeinde gelegenen Teilgrundstück soll daher eine Kombination aus zwei Nutzungen, bestehend aus einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss und einem Studentenwohnheim in den zwei Obergeschossen, ermöglicht werden. Im nördlichen Bereich verbleibt die katholische Kirche mit Pfarrhaus.

2. Übergeordnete Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit Oktober 2011 gültigen regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieser beinhaltet den Regionalplan Südhessen und den regionalen Flächennutzungsplan 2010 und wurde vom Regionalverband Frankfurt Rhein Main erarbeitet. In der zugehörigen Kartierung ist der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens als „Gemeinbedarfsfläche im Bestand“ dargestellt.

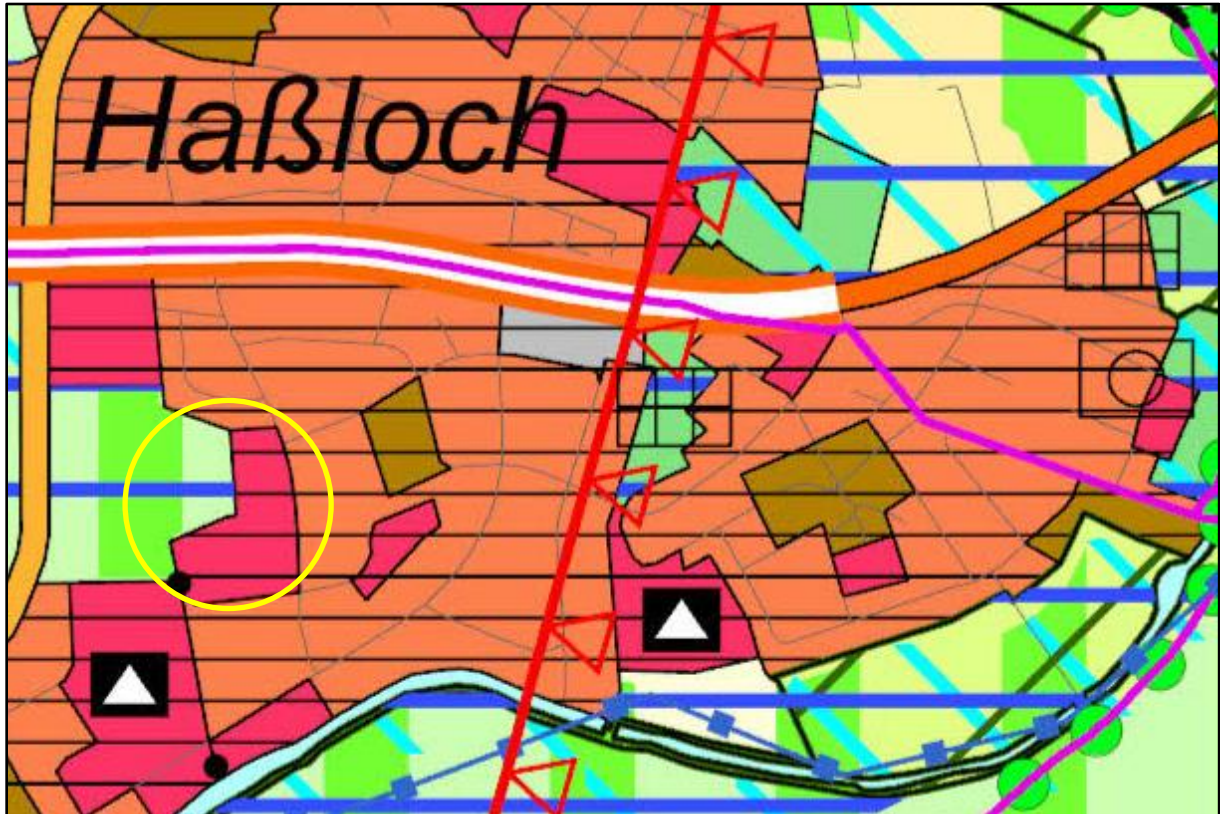


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen regionalen Flächennutzungsplan (2010)

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann die genehmigungspflichtige Änderung des FNP vermieden werden. Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, ist die Teilfläche im regionalen Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung als Wohnbaufläche anzupassen. Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, mit dem die bisherige Darstellung des FNP für den Geltungsbereich durch eine dem Bebauungsplan entsprechende Darstellung ersetzt wird.

3. Bebauungspläne

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 48 „Dicker Busch I“. Der ursprüngliche Bebauungsplan wird bereits durch fünf Änderungen (48/1, 48/2, 48/3, 48/4, 48/5) überlagert, wobei der Geltungsbereich noch von keiner Änderung betroffen war.

Begonnen wurde mit dem Verfahren Nr. 48 im Jahr 1962. Der Satzungsbeschluss wurde am 21.02.1963 gefasst und die Genehmigung wurde am 25.04.1963 erteilt. Am 17.05.1963 wurde die Offenlegung bekannt gemacht und der Bebauungsplan trat in Kraft.

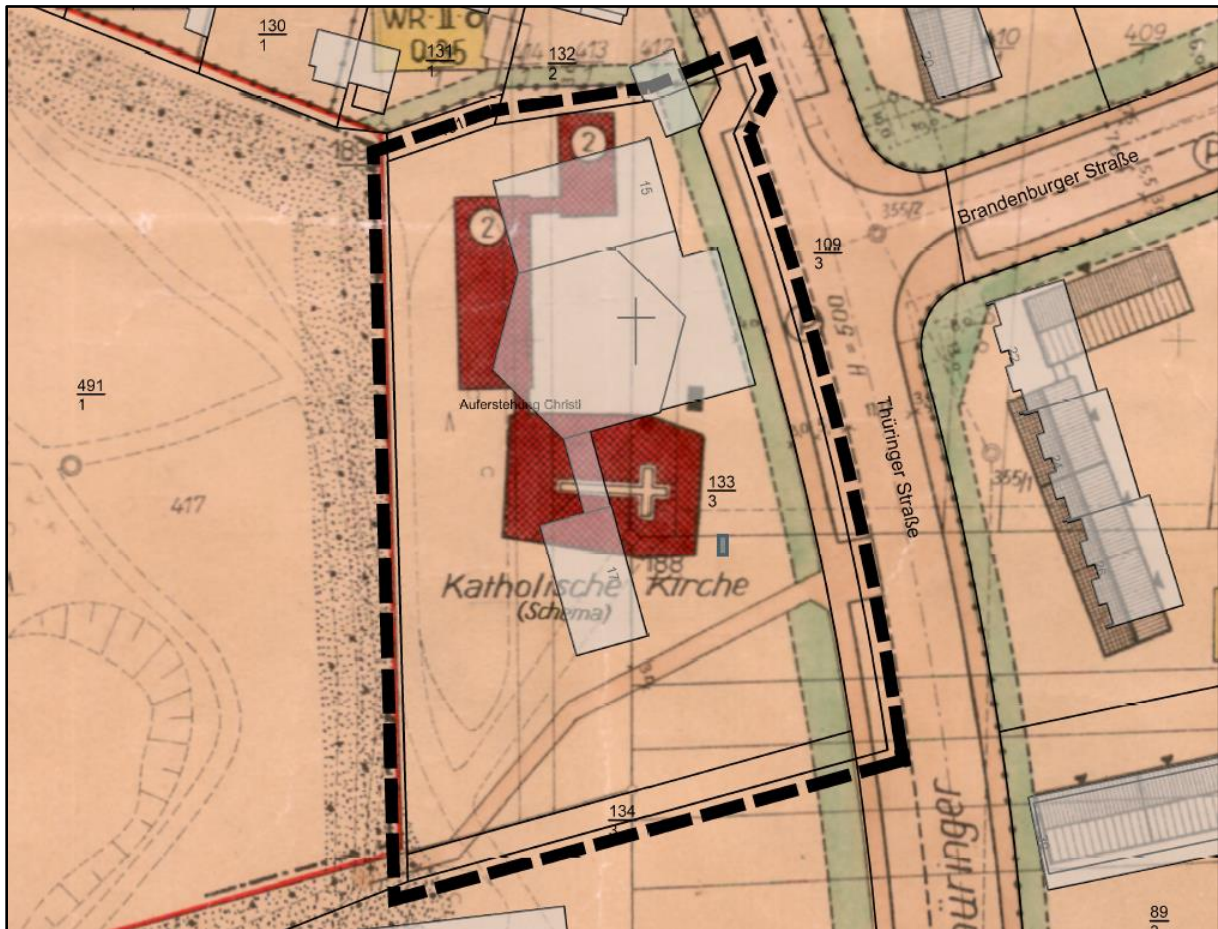


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 48 „Dicker Busch I“ mit überlagertem Gebäudebestand

Das Gebiet ist durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 48 „Dicker Busch I“ beplant. Der Geltungsbereich ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung katholische Kirche festgesetzt. Weitere Festsetzungen wurden für diesen Bereich nicht getroffen.

4. Aufstellungsverfahren

4.1. Bebauungsplan-Änderungsverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Für den Neubau einer Kombination von einer Kindertagesstätte mit einem Studentenwohnheim ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 48 notwendig. Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 48/6 „Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße“ wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplan-Änderungen der Innenentwicklung als zulässig, wenn sich die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplan-Aufstellung zu erwarten sind, auf eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² beziehen. Die ungefähre Gesamtsumme der geplanten versiegelten Grundfläche für Neuversiegelung im Plangebiet umfasst ca. 750 m². Dabei bemisst sich die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO: Die „zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.“

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB besagt, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Weiterhin kann nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB braucht in der vorliegenden Bauleitplanung nicht angewendet werden. Der § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB setzt in den Fällen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, der eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweist, auf der Rechtsfolgeseite die ökologische Kompensationspflicht – wie sie sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ergibt – außer Kraft. Folglich entfällt in der vorliegenden Bauleitplanung die ökologische Ausgleichspflicht.

Unabhängig hiervon sind die Maßgaben aus der Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main zu beachten. „Wird eine Genehmigung zur Beseitigung von Baum- und Grünbeständen erteilt, so hat der Antragsteller den Verlust auf seine Kosten durch Anlage neuer Baum- oder Grünbestände auszugleichen (Ersatzpflanzung)“ (§ 5 Abs. 1 Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände). Ersatzpflanzungen sollen bevorzugt am Standort des Eingriffs erfolgen. Dort nicht realisierter Ausgleichsbedarf sollte in der näheren Umgebung gepflanzt werden. Weiterhin kann der Ersatz auf einem anderen Grundstück oder in Form einer Zahlung geleistet werden. Informationen zum Ausgleichsbedarf nach Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main können dem Artenschutzgutachten entnommen werden (siehe Anlage 6.1).

4.2. Verfahrensdurchführung

- | | |
|--------------------------|---|
| 21.11.2019 | Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB „Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße“ |
| 06.01.2020 | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses |
| 21.11.2019 | Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB |
| 06.01.2020 | Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen nebst Bekanntmachung des Auslegungszeitraumes und -ortes |
| 14.01.2020
17.02.2020 | Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB |
| 06.01.2020 | Anschreiben zur Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung |
| 25.06.2020 | Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach |

§ 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beschlussfassung hierüber. Fassung des Satzungsbeschlusses.

28.07.2020 Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Bebauungsplan-Änderung als Satzung sowie Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/6 liegt in der Gemarkung Haßloch in Flur 2 und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6.600 m². Folgende Flurstücke sind enthalten: Flur 2 Flurstück 133/3 und 134/3.

6. Städtebauliche Situation - Bestand

Das Plangebiet (ca. 6.600 m²) liegt im Wohngebiet Dicker Busch I, im Stadtteil Haßloch. Es betrifft das Grundstück der katholischen Kirchengemeinde „Auferstehung Christi“ in der Thüringer Straße 15-17 (ca. 6.300 m²) sowie die südlich angrenzende öffentliche Wegeparzelle (ca. 300 m²).

Westlich wird der Geltungsbereich durch den Ostpark begrenzt. Im Osten wiederum schließt die Thüringer Straße an, welche dem Gebiet zur Erschließung dient. Das Umfeld des Geltungsbereichs ist durch Geschosswohnungsbau in einem reinen Wohngebiet (WR) geprägt. Nördlich der Gemeinbedarfsfläche „Katholische Kirche“ grenzt ein durch zweigeschossige Einzelhäuser geprägtes WR an. Im Süden befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der städtischen Wegeparzelle die Georg-Büchner-Schule.

Das Gebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 48 „Dicker Busch I“ beplant. Derzeit ist der Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Katholische Kirche“ festgesetzt. Weitere Festsetzungen wurden für diesen Bereich nicht getroffen, so dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Vorhaben sind im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen, d. h. entsprechend den Eigenarten der näheren Umgebung.

Die Wegeparzelle fällt derzeit ebenfalls in den Gemeinbedarfsbereich. Hier sollte im Zuge der Änderung des Bebauungsplans die Anpassung der Nutzung von Gemeinbedarfsfläche hin zu öffentlicher Verkehrsfläche erfolgen.



Abbildung 3: Luftbild Bestand

7. Planung

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 48 „Dicker Busch I“ um einen einfachen Bebauungsplan handelt, besteht Anspruch auf die Genehmigung einer konfessionellen Kindertagesstätte. Ebenso könnte die Kindertagesstätte eines freien Trägers zugelassen werden. Sonstige Nutzungen wie bspw. Wohnen bedürfen jedoch einer Änderung des Bebauungsplans. Da zusätzlich zur Kindertagesstätte ein Studentenwohnheim etabliert werden soll, welches als Wohnnutzung einzustufen ist, bedarf es einer Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/6 „Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße“ liegt derzeit als Entwurfsfassung für die Fassung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a BauGB vor. Die Öffentlichkeit, die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit zur Entwurfsplanung eine Stellungnahme einzugeben. Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung sollen diese Maßnahmen durchgeführt werden.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

8.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße“ wird ein Teil der Fläche für Gemeinbedarf anderweitig überplant. Entsprechend der

städtebaulichen Zielsetzung und in Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur wird als Art der baulichen Nutzung i. S. d. § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, wobei im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte verwirklicht werden soll. Diese dient der Sicherung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie den Belangen des Bildungswesens. Um die Kindertagesstätte künftig zu sichern, wird im Erdgeschoss die Nutzung auf sozialen Zwecken dienende Einrichtungen hier „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Allgemein zugelassen werden der Versorgung des Gebiets dienende nicht störende Handwerksbetriebe. Hinsichtlich der Zulassung solcher Betriebe muss nachgewiesen werden, dass der Betrieb der Versorgung des Gebiets dient und nicht störend ist, dies gewährleistet eine gebietsverträgliche Nutzungsstruktur. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dienen dem Allgemeinwohl und tragen insbesondere zum sozialen Leben des Gebiets bei, so dass sie im Bebauungsplan als allgemein zulässig aufgeführt werden. Mit Ausnahmen können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Hierbei muss insbesondere die Verträglichkeit mit der umliegenden Nutzungen nachgewiesen werden. Aufgrund entstehender Konflikte insbesondere im Bereich der Immissionen werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen. Weiterhin werden aufgrund der Produktion eines starken Zu- und Abfahrtsverkehrs Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

8.1.2. Flächen für den Gemeinbedarf

Außerdem spezifiziert die 6. Änderung des Bebauungsplans „Dicker Busch I“ den rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit dem Verwendungszweck „Katholische Kirche“. Es wird die Zweckbestimmung Kirche und kirchlicher Zweck festgesetzt. Mit Hilfe der Überplanung wird folglich die bestehende Nutzung gesichert.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

8.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Vollgeschosse (VG)

Das Allgemeine Wohngebiet erfordert aufgrund der vorgesehenen Kitanutzung im Erdgeschoss eine Überschreitung der vorgegebenen GRZ von 0,4 (§ 17 BauNVO) um 0,07. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten, da der Geltungsbereich unmittelbar an den Ostpark anschließt. Hierbei handelt es sich um eine großzügige Grünflächen, die als Naherholungsgebiet fungiert und einen qualitativ hochwertigen Ausgleich gewährleistet. Städtebauliche Missstände werden folglich nicht hervorgerufen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewahrt.

Der Ausgleichbedarf für die bestehenden Grünstrukturen ist nach Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main zu erbringen. Aufgrund der Größe der Fläche wird ein Ersatz 1:1 voraussichtlich nicht möglich sein. Daher sollen bei Flachdächern eine Dachbegrünung und bei den Nebengebäuden zusätzlich eine vertikale Begrünung verwirklicht werden. Es gilt zudem zu prüfen, inwieweit für die Trennung der Grundstücke neue Heckenstrukturen geschaffen werden können, welche als direkter Ersatz für die wegfallende Heckenstruktur fungieren können. Außerdem sind die straßenseitig nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung, Zufahrten, Abfallbehälter, Fahrradabstellanlagen im Sinne einer Grünfläche zu entwickeln.

In der Stadt Rüsselheim am Main besteht ein Defizit an Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 und über 3 Jahren. Es werden dringend neue Kitastandorte benötigt. Im Betreuungsjahr 2019/2020 fehlen insgesamt 588 Betreuungsplätze zur Erreichung einer 100 %igen Versorgungsquote im Bereich über 3 Jahre bis zum Schulantritt. Um die Zielvorgabe von 35 % im Bereich unter 3 Jahren zu erreichen, fehlen weitere 411 Betreuungsplätze. Aufgrund des geringen Angebots an potentiellen Standorten auf öffentlichen Flächen, ist die Stadt darauf angewiesen Räumlichkeiten von Investoren anzumieten. Dementsprechend ist für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Dicker Busch I“ ein dichtes aber dennoch verträgliches Maß der baulichen Nutzung vorgesehen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl (GRZII) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom 100 überschritten werden. Zur Wahrung von Freiflächen ist dies im Bereich des „Allgemeinen Wohnens“ max. bis zu einer GRZII von 0,65 möglich. Für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kirche kann die GRZII max. 0,6 betragen. Dieser Wert resultiert aus der Notwendigkeit der laut Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main nachzuweisenden Menge an Stellplätzen.

Die max. Zahl der Vollgeschosse (VG) wird im BF1 auf drei VG begrenzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Anpassung der Geschosse und Ausnutzung an die Umgebungsbebauung. Für das BF2 wird dem Bestand entsprechend ein VG festgesetzt.

8.2.2 Höhe der Baulichen Anlagen

Der Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen liegt senkrecht zur Gebäudemitte auf der Fahrbahnmittle. Hierbei wird für alle Grundstücke die städtische Verkehrsfläche (Thüringer Straße) als Bezugspunkt angenommen.

Die Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO) ist in Form einer max. Höhe vorgegeben. Sie wird wie folgt gemessen:

- Traufhöhe (TH): Bezugspunkt bis Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.
- Firsthöhe (FH): Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First- bzw. Hochpunkt
- Max. Gebäudehöhe: Bezugspunkt bis Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils einschließlich Brüstung und Attika.

Für das BF1 wird die maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt. Im Bereich des BF2 werden eine FH von 15,00 m sowie eine TH von 7,50 m festgesetzt. Diese Werte richten sich nach der Bestandsbebauung.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Lüftungseinrichtungen, Photovoltaik) um max. 2 m überschritten werden (vgl. § 18 Abs. 2 BauNVO). Zur Wahrung der städtebaulichen Gestalt ist hierbei ein Rücksprung von 1,50 m von der Fassade zu sichern.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1. Abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es erfolgt eine Festsetzung der abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die zulässige Gebäudelänge wird dabei auf max. 95 m festgesetzt. Bereits im Bestand überschreitet die Anlage der Kirche mit einer Länge von 74 m die max. Gebäudelänge der offenen Bauweise von 50 m.

Weiterhin wird eine halboffene Bauweise festgesetzt. Dabei ist die Grundstücksgrenze zwischen BF1 und BF2 geschlossen zu bebauen.

Die getroffenen Festsetzungen der abweichenden Bauweise sind notwendig, um einen Anschluss des Gebäudes an den Bestand zu ermöglichen und so eine möglichst flächenschonende Bebauung zu gewährleisten.

8.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung werden Baugrenzen festgesetzt, um den Bestand zu sichern und eine neue Bebauung zu ermöglichen.

8.3.3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Zur Ordnung der Freiflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen. Diese sind ohne Anwendung der textlichen Festsetzungen zulässig.

8.4 Stellplätze

Die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Festsetzungen sind zu beachten. Gemäß § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt: Die Stellplätze auf den Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kirche“ (BF2) stehen auch für die Nutzung durch eine Kindertagesstätte auf der Fläche BF1 zur Verfügung.

Dies ist möglich, da keine zeitgleiche Nutzung der Stellplätze von der katholischen Kirche und der Kindertagesstätte zu erwarten ist. Mit Hilfe der getroffenen Festsetzung wird die Versiegelung möglichst gering gehalten.

8.5 Einfriedung

Im Bereich des BF1 sind Einfriedungen aufgrund der Kindergartennutzung im Erdgeschoss so zu gestalten, dass sie ausreichend hoch sind, nicht zum Hochklettern verleiten und keine Gefährdungen für Kinder darstellen. In der Praxis haben sich in den Rüsselsheimer Kitas 1,20 m bzw. 1,40 m hohe Stabgitterzäune bewehrt.

8.6 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Thüringer Straße und ist über diese erschlossen.

8.6.1 Öffentlicher Fuß- und Radweg (Flur: 2, Flurstück: 134/3)

Im südlichen Plangebiet befindet sich bereits ein öffentlicher Fuß- und Radweg. Er führt entlang der Grenze von Flurstück 134/3 als direkte Wegeverbindung in den Ostpark und weist eine Breite von ca. 4,30 m auf. In der 6. Änderung des Bebauungsplans „Dicker Busch I“ wird dieser Fuß- und Radweg gesichert. Zusätzlich fungiert das Flurstück 134/3 als fußläufige Erschließung der Kindertagesstätte sowie als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge. Die Zufahrt ist entsprechend der

DIN 14090 auszubilden. Es handelt sich hierbei um eine Ersterschließung, deren Kosten durch den künftigen Bauherren übernommen werden.

8.7 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Strom-, Telekommunikations- und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind zur Wahrung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

8.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

In der Wegeparzelle (134/3) verläuft eine Wasserhauptleitung im Eigentum der Wasserversorgung Rüsselsheim GmbH, als Tochtergesellschaft der Stadtwerke Rüsselsheim GmbH. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist diese mittels eines 4 m breiten Schutzstreifens zu Gunsten des Versorgungsträgers zu sichern. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet werden, die die Instandhaltung und Reparatur der Wasserhauptleitung beeinträchtigen. Diese Nutzungsbeschränkung schließt den Bau von Einfriedungen ein.

Die Wegeparzelle wird als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge der Kindertagesstätte und des Studentenwohnheims fungieren, dies ist mit dem Wegerecht zu Gunsten von Rettungsfahrzeugen gesichert.

9 Erschließungsanlagen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/6 liegt in einem bereits mit Gas, Wasser und Strom erschlossenem Gebiet. Das vorhandene Pfarrhaus wird über jeweils einen Hausanschluss mit Gas, Wasser und Strom versorgt. Eine Aussage wie und an welcher Stelle das neue Gebäude an das vorhandene Gas-, Wasser- und Stromnetz angeschlossen werden kann, ist erst nach Eingang einer Leistungsanforderung für die einzelnen Medien durch die Stadtwerke Rüsselsheim möglich.

9.1. Ver- und Entsorgung

9.1.1. Versorgung mit Gas und Strom

Die Versorgung der Neubauten mit Gas und Strom ist durch Anschluss an die vorhandene Leitungsführung gewährleistet.

Für die Planung eines neuen Stromanschlusses ist zu beachten, dass aus dem vorhandenen Netz ohne wesentliche Baumaßnahmen nur ca. 30 kW zur Verfügung gestellt werden können. Bis ca. 150 kW kann die elektrische Leistung aus der nächsten Netzstation zur Verfügung gestellt werden (...). Elektrische Leistungen über ca. 150 kW bis 630 kW sind nur mit einer neuen Trafostation auf dem Baugelände Thüringer Straße 15-17 und einer mittelspannungsseitigen Anbindung der neuen Trafostation sicherzustellen. Das Grundstück für die Trafostation ist (...) kostenlos zur Verfügung zu stellen. Die Herstellungskosten (...) sind bauseits zu tragen.

9.1.2. Breitbandkabelzugang

Ein Breitbandanschluss für das Grundstück Thüringer Straße 15-17 ist für 2020 geplant.

9.1.3. Trinkwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist für die Neubauten ein Wasserbedarfsnachweis vom Vorhabenträger spätestens bei Vorlage des Bauantrages vorzulegen. Der gesamte Wasserbedarf (Trinkwasser, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten.

9.1.4. Löschwasserversorgung

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des hessischen Gesetzes für Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 HBO und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (Tabelle: Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung) wird für das Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h oder 1600 l/min gefordert. Diese Menge stellt den Grundschutz gemäß § 3 Abs. 4 HBKG da und muss ständig von der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen, es dürfen aber keine besonderen Hindernisse dazwischen liegen (Bahnstrecken, Autobahnen, große Firmengelände).

Das Trinkwassernetz der Stadt Rüsselsheim am Main ist generell für die Trinkwasserversorgung ohne Löschwasserbereitstellung ausgelegt. Aufgrund von vorhandenen und ungenutzten Kapazitäten für die Trinkwasserverteilung kann derzeit aus den in der Thüringer Straße liegenden Hydranten H1015, H1017 und H1022 eine max. Löschwasserversorgung von 144 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden. Über den in der Wegeparzelle (Flurstück 134/3) befindlichen Hydranten H 1028 ist derzeit eine max. Löschwasserversorgung von 36 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden möglich.

Eine dauerhafte Löschwasserversorgung von 144 bzw. 36 m³/h kann von den Stadtwerken Rüsselsheim nicht garantiert werden. Gemäß den Vorgaben der Trinkwasserverordnung und des technischen Regelwerks sind die Stadtwerke Rüsselsheim verpflichtet das Lebensmittel Trinkwasser in hygienisch einwandfreier Qualität, in der erforderlichen Menge und mit ausreichendem Druck bereitzustellen. Eine Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz darf die Versorgung mit Trinkwasser weder in der Qualität noch in der Quantität negativ beeinflussen.

9.1.5. Belange der Feuerwehr

9.1.5.1. Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein gradliniger Zu- und Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich rechtlich gesichert sein.

Wenn der zweite Rettungsweg von Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, ist anstelle eines Zu- oder Durchgangs, eine Zu- oder Durchfahrt mit entsprechender Aufstellfläche zu schaffen.

Zu- und Durchfahren, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein, sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.

Die Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) auszubilden. Die Bepflanzung ist so zu planen, dass sie die vorgenannten Flächen für die Feuerwehr, nicht beeinträchtigen.

9.1.6. Ableitung Schmutzwasser, Niederschlagswasser

Die Entwässerung ist gesichert. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Trennsystem entwässert. Die neu entstehenden Gebäude müssen an die bestehenden öffentlichen Kanäle für Schmutz- und Regenwasser in der Thüringer Straße angeschlossen werden.

10. Umweltschützende Belange

Wie in Kapitel 4 dargelegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, so dass auf eine Umweltprüfung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung. Daher ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

11 Nachrichtliche Übernahme

Diese Festsetzungen sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen worden und sind zu beachten.

11.1 Hochwasserschutz, Regelungen des Wasserabflusses

Das Plangebiet ist als „Vernässungsgefährdete Fläche“ / Bereich: Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 5 Nr. 1 BauGB) und als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6 a BauGB; § 78b WHG) gekennzeichnet bzw. die entsprechenden Vorschriften anderer gesetzlicher Vorgaben und Gesetze wurden nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als „Vernässungsgefährdete Fläche“ und als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (§ 78b WHG) gemäß des Hochwasserrisikomanagementplans Rhein – Risikokarte R 101 vom November 2013.

11.1.1 Vernässungsgefährdete Flächen

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die zu einer „Vernässung“ führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.

Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ zu beachten.

Der „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ ist mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/1999, Seite 1659“ sowie die Fortschreibung in Nr. 31/2006, Seite 1704, veröffentlicht.

Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten“ (vgl. Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“, BGS, Darmstadt v. 2006) ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zwischen 86,5 m und 87 m über NN zu rechnen.



Abbildung 4: Grundwassergleichen April 2001 (Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“, BGS, Darmstadt v. 2006)

Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände (Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden) im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen das Eindringen von drückendem Grund- und Schichtenwasser oder auch Wasserhaushaltsmaßnahmen während der Bauzeit zu treffen hat. Eine Abdichtung von Kellern bis zur Geländeoberfläche ist dringend zu empfehlen (vgl. Kapitel 5 „Bewertung und Empfehlung zur Umsetzung“ des hydrologischen Gutachtens „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“, BGS Umweltplanung GmbH-Darmstadt, März 2006).

Es wird auf mögliche Schäden durch Starkregenvorkommen im Plangebiet hingewiesen. Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen-Ereignisse werden vorbeugende bauliche Maßnahmen an Gebäuden dringend empfohlen. In das Erdreich führende Bauteile (Kellerwände, Lichtschächte, Bodenplatten und Rohrdurchlässe, etc.) sind von permanent drückendem Wasser gemäß DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8, zu schützen (z.B. durch den Einbau von weißen Wannen). Darüber hinaus können individuelle Schutzmaßnahmen an Gebäuden sinnvoll werden, die jedoch einer Einzelfallbetrachtung unterliegen und von den Bauherren bestimmt werden sollen.

Zu beachten ist weiterhin das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in seiner Neufassung, in Kraft getreten am 06.01.2018.

11.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6a BauGB; § 78b WHG)

Für das Plangebiet gelten die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein erstellten Risikokarten. Die zutreffende Karte vom November 2013 ist einsehbar unter: https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/r-karten/Rhein_R101.pdf Gemäß des Hochwasserrisikomanagementplans Rhein, Risikokarte Rhein, liegt das Plangebiet innerhalb einer potentiellen Überschwemmungsgrenze bei HQ Extrem.

Durch die Novellierung des WHG, in Kraft getreten am 06.01.2018, wurden neue Bestimmungen für Risikogebiete getroffen. Es sind die Regelungen des § 78 b WHG zu beachten. Diese wurden gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB nachrichtlich in die Bebauungsplanung übernommen.

Es sind die Regelungen des § 78 b Abs. 1 des WHG zu beachten. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind an der jeweiligen Örtlichkeit des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten vorbeugende angepasste und angemessene bauliche Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen, insbesondere vorbeugend möglicher Schäden durch eventuelle Starkregenereignisse.

„Nach § 78 Abs.1 Nr. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu beachten, dass nach § 78 b Abs.1 und 2 WHG bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden“.

Es wird auf die Vorgaben des § 78c WHG für Heizölverbrauchsanlagen in diesen Risikogebieten hingewiesen. Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in diesen Gebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw. Minderung sind Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig.

11.2 Trinkwasserschutzzone III B

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/6 befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet „Wasserwerk Hof Schönau“ der Zone III B der Stadtwerke Mainz. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 10.08.1984; StAnz.: Nr. 36/84, S. 1745, ist zu beachten.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

12.1 Voraussichtliche Kosten der Bauleitplanung / Grobschätzung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen bereits erschlossenen Bereich handelt, sind keine zusätzlichen Kosten für die Stadt zu erwarten. Kostenträger, der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens notwendigen Gutachten sowie der im Zusammenhang mit der Bebauung entstehenden Kosten, ist der künftige Bauherr.

12.2 Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48/6 „Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße“ teilt sich wie folgt auf:

Gesamter Geltungsbereich	ca. 6590 m ²
Gemeinbedarfsfläche	ca. 4734 m ²
Allgemeines Wohnen	ca. 1553 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 303 m ²